

# Gemeinde Hohenkirchen

## Beschlussvorlage

BV/05/22/158

öffentlich

## Bebauungsplan Nr. 34 "ehemaliges Golfhotel" der Gemeinde Hohenkirchen hier: Aufstellungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> <b>Bauwesen</b> <i>Bearbeiter:</i> <b>Antje Burda</b>	<i>Datum</i> <b>05.10.2022</b> <i>Verfasser:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö/N</i>
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen (Vorberatung)	19.10.2022	Ö
Gemeindevertretung Hohenkirchen (Entscheidung)	08.11.2022	Ö

### **Sachverhalt:**

Für die Umnutzung des ehemaligen Golfhotels in Hohen Wieschendorf zu einer Ferienwohnanlage wurde die Genehmigung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 09.12.2021 erteilt. Die Aufstellung der ebenfalls beantragten Gebäude "Saunacube" und "Ruherraumcube" wurden mit dem vorgenannten Bescheid abgelehnt. Der Landkreis teilte mit, dass die Errichtung des Saunacubes und des Ruherraumcubes aus planungsrechtlicher Sicht nicht zulässig sind (§ 35 Abs. 2 und 3 BauGB).

Die planungsrechtliche Grundlage kann durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden. Der Vorhabenträger hat gegenüber der Gemeinde dargelegt, dass innerhalb des Gebäudes keine Möglichkeit zur Unterbringung einer Sauna mit Ruheraum besteht; das Kellergeschoß hält der Vorhabenträger für die Einrichtung einer Sauna als nicht geeignet. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung der Sauna auf der Freifläche der Ferienwohnanlage. Da die notwendige planungsrechtliche Grundlage durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden kann, hat der Vorhabenträger einen Antrag auf Einleitung eines entsprechenden Aufstellungsverfahrens gestellt. Diesem Antrag hat die Gemeindevertretung am 06. April 2022 zugestimmt.

Durch die Schaffung der Saunaanlage wird eine infrastrukturelle Anlage geschaffen, die zur Nutzung der Ferienwohnanlage über die Hauptaison hinaus beiträgt. Dies entspricht den planerischen Zielstellungen der Gemeinde, die aufgrund der Lage in dem Tourismusschwerpunkttraum westmecklenburgische Ostseeküste den Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor entwickeln und die touristischen Angebote sichern, bedarfsgerecht erweitern und qualitativ verbessern soll (RREP WM 3.1.3 (2)).

Nach dem Beschluss der Gemeindevertretung über den Antrag des Vorhabenträgers zur Aufstellung des Bebauungsplanes am 06. April 2022

ergaben sich seitens des Vorhabenträgers zusätzliche Anforderungen, über die die Gemeinde zusätzlich befindet. Mit der Festsetzung von Flächen für die Errichtung von zwei Nebengebäuden für die Unterbringung der Müllcontainer sowie für die Unterbringung von Fahrrädern lassen sich diese Flächen für deren Anlage auf dem Baugrundstück verorten. Eine entsprechende Regelung soll mit dem Bebauungsplan erfolgen.

Die Planung betrifft bereits im Zusammenhang mit der Feriennutzung anthropogen genutzte Flächen. Es werden weder landwirtschaftliche Flächen noch Waldflächen durch die Planungsabsicht berührt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan hat die Gemeinde Hohenkirchen sind folgende Darstellungen im Bereich des Vorhabens getroffen worden:

- Fremdenbeherbergung und touristische Infrastruktur (§ 11 Abs. 2 BauGB).

Es wird davon ausgegangen, dass das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten ist.

Die Gemeinde Hohenkirchen stellt den Bebauungsplan in einem zweistufigen Regelverfahren nach den Vorgaben des BauGB auf.

Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes beginnt mit dem Aufstellungsbeschluss; der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Gemeindevorstand der Gemeinde Hohenkirchen fasst den Beschluss über die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 für den Bereich des ehemaligen Golfhotels in Hohen Wieschendorf.  
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:
  - im Norden: durch den Golfplatz,
  - im Osten: durch den Golfplatz,
  - im Süden: durch die bebauten Grundstücke "Birdieweg" Nr. 2a, 2b, 2c und 4a, 4b, 4c sowie die Stellplatzanlagen nördlich des "Birdiewegs",
  - im Westen: durch die Straße "Am Golfplatz".Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 ist ebenfalls dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.
2. Die Planungsziele bestehen in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Sauna auf der projektzugehörigen Freifläche sowie Anlage einer Streuobstwiese auf einer Fläche, die nicht dem Projekt zugeordnet ist, sowie in der Regelung der Flächen für die Nebenanlagen. Der derzeitige Bestand der Ferienapartmentanlage soll mit der Bauleitplanung planungsrechtlich gesichert werden.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

## **Finanzielle Auswirkungen:**

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden. durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto: 5 / 51101 / 56255000 durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen <u>unvorhergesehen und</u> <u>unabweisbar und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

## **Anlage/n:**

1	2022-10-13-ÜPlan öffentlich
---	-----------------------------

**Bebauungsplan Nr. 34 der Gemeinde Hohenkirchen**  
**Anlage zum Aufstellungsbeschluss**  
**Planungsstand: 19. Oktober 2022**

